

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
ООО «Атриум-Ф»**

**Корректировка проекта планировки и проекта межевания
территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г»
и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте,
в части территории квартала 30 «Б»,
в части земельного участка № 18
с кадастровым номером 86:10:0101057:8
и земельного участка № 20**

Проект межевания

Основная часть (утверждаемая часть)

02-02/20-ПМ.У

**г. Сургут
2020 г.**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
ООО «Атриум-Ф»**

**Корректировка проекта планировки и проекта межевания
территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г»
и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте,
в части территории квартала 30 «Б»,
в части земельного участка № 18
с кадастровым номером 86:10:0101057:8
и земельного участка № 20**

Проект межевания

Основная часть (утверждаемая часть)

02-02/20-ПМ.У

Директор



Г.Ш. Ибатуллин

**г. Сургут
2020 г.**

Согласовано

Изм. №

Кол. у

Лист

№ док

Подпись

Дата

Изм. №

Кол. у

Лист

№ док

Подпись

Дата

Вам. инв. №

Подп. и дата

1. СОДЕРЖАНИЕ													
Обозначение						Наименование						Примечание	
02-02/20-ПМ.У						Проект межевания. Основная часть (утверждаемая часть)							
						Часть 1. Пояснительная записка							
						1. Содержание тома							
						2. Введение							
						3. Общая часть							
						4. Анализ существующего положения							
						5. Проектное решение. Функциональное зонирование							
						6. Требования к использованию земельных участков. Формирование земельных участков							
						7. Ведомость координат образуемых земельных участков							
						8. Основные технико-экономические показатели							
						Часть 2. Графические материалы.							
						1. Разбивочный чертеж красных линий. М1:1000							
						2. Чертеж границ существующих земельных участков. М1:1000							
						3. Чертеж границ образуемых земельных участков. М1:1000							
						4. Чертеж функционального зонирования. М1:1000							
						5. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов. М1:1000							

2. ВВЕДЕНИЕ

В составе проекта «Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20» разработан проект межевания, как составная часть градостроительной документации о застройке территории.

Подготовка проектов межевания осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных паспортов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;

- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;

- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

В составе проекта межевания разработана схема функционального зонирования территории микрорайона устанавливающая границы зон, определяемые в линиях, совпадающих с границами, зафиксированными в имеющих юридическую силу документах - красных линиях, градостроительные требования к каждой из них.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Проекты границ земельных участков сформированы на основании ранее разработанного проекта планировки.

Площадь территории квартала 30Б г. Сургута в границах красных линий составляет 6,7317 га.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения ранее разработанного проекта межевания территории квартала 30Б.

						02-02/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		2

3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Разрабатываемый в составе проекта «Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20» разработан на основании задания на проектирование выданного заказчиком и постановления администрации г. Сургута №377 от 22.01.2020 г. «О корректировке проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20».

При разработке проекта межевания использованы законодательные и нормативно-правовые акты РФ, законодательные и нормативно-правовые акты, действующие на территории ХМАО-Югры, утвержденные документы по территориальному планированию:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденные приказом Департамента строительства авто-номного округа от 25.02.2009 г. № 31-НП
- Решение Думы города Сургута "О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут" № 502-V ДГ от 25.04.2014г.
- Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 августа 1998 г. № 59.
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150.

4. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая часть квартала 30Б расположена в Восточном жилом районе г. Сургута и ограничена:

- с севера – улицей Терешковой
- с юга – улицей Фармана Салманова;
- с запада – существующей многоэтажной застройкой;
- с востока – перспективной улицей 7 ПР.

Площадь территории квартала 30Б г. Сургута в границах красных линий составляет 6,7317 га.

В настоящее время рассматриваемая территория застроена одноэтажными жилыми домами.

Существующие магистральные улицы общегородского и районного значения обеспечивают удобную связь квартала с объектами обслуживания городского значения, находящимися других частях города.

						02-02/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		3

Экспликация существующих земельных участков

Кадастровый номер ЗУ	Площадь земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования существующего земельного участка	Примечания
86:10:0101057:8	657	для индивидуальной жилой застройки	
86:10:0000000:20343	11259	для строительства объекта ПП 110 кВ «Победа» с заходами ВЛ 110 кВ «Сургут – Олимпийская – Зеленая»	данный ЗУ временный и подлежит снятию с кадастрового учета

5. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Проектом межевания, разрабатываемом в составе проекта «Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20», устанавливаются следующие зоны, согласно Решения Думы г.Сургута №838-V ДГ от 26.02.2016 г.:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства
- Блокированная жилая застройка
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Коммунальное обслуживание
- Земельные участки (территории) общего пользования

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Бытовое обслуживание.
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание.
- Общественное питание.
- Гостиничное обслуживание
- Магазины
- Спорт

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание
- Земельные участки (территории) общего пользования

Образуемые земельные участки :ЗУ18 и :ЗУ20 относится к основным видам разрешенного использования.

						02-02/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		4

6. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

После определения и установления границ земельных участков, следующий этап проекта межевания территорий - определение публичных сервитутов - прав ограниченного пользования чужой недвижимостью, устанавливаемых для собственников недвижимого имущества в качестве обременения:

- проход, прокладка, строительство и эксплуатация коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры;
- благоустройство территорий общего пользования.

Прокладка инженерных коммуникаций общего пользования, размещение наземных сооружений инженерного оборудования, проездов общего пользования от магистральных улиц пешеходных связей проектом определены на территории общего пользования, поэтому сервитутами проектом предусматривается определить территорию, в пределах санитарно-защитной зоны, на земельных участках по которым запроектирована прокладка инженерных коммуникаций общего пользования.

Следующим этапом реализации проекта межевания территорий является дальнейшее использование земельных участков в микрорайоне:

- Постановка земельных участков на градостроительный кадастровый учет и государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

Для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет необходимо проведение кадастровых работ:

1. Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 836 м.кв. и земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101057:8 площадью 657 м.кв. (согласно ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ):

- :ЗУ18 площадью 1493 м.кв..

2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 598 м.кв. (согласно ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 г. №1300):

- :ЗУ20 площадью 598 м.кв..

						02-02/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись.	Дата		5

Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого ЗУ	Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ (кв.м)	Площадь образуемого ЗУ (кв.м)	Вид разрешенного использования ЗУ	Местоположение ЗУ	Категория земель
:ЗУ18	86:10:0101057:8	657	1493	Для индивидуального жилищного строительства	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Пролетарская, 31	земли населенных пунктов
:ЗУ20	-	-	598	Земельные участки (территории) общего пользования	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Пролетарская	земли населенных пунктов

- Оформление прав на земельные участки.

Заключительный этап проекта межевания территории - подготовка пакета документов проектно-сметной документации на каждый земельный участок установленный проектом межевания.

7. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

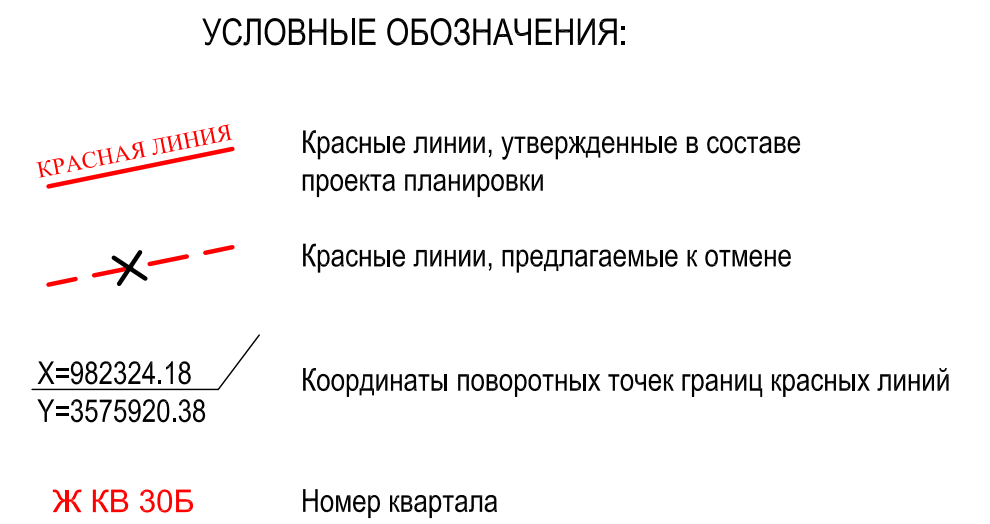
Земельный участок :ЗУ18



Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y
1	X=982436.53	Y=3576124.53	7	X=982410.87	Y=3576160.62
2	X=982431.44	Y=3576131.55	8	X=982399.07	Y=3576152.49
3	X=982430.42	Y=3576132.93	9	X=982396.32	Y=3576151.11
4	X=982427.60	Y=3576136.65	10	X=982382.90	Y=3576144.54
5	X=982422.11	Y=3576144.00	11	X=982409.49	Y=3576104.34
6	X=982420.46	Y=3576146.22			

Земельный участок :ЗУ20

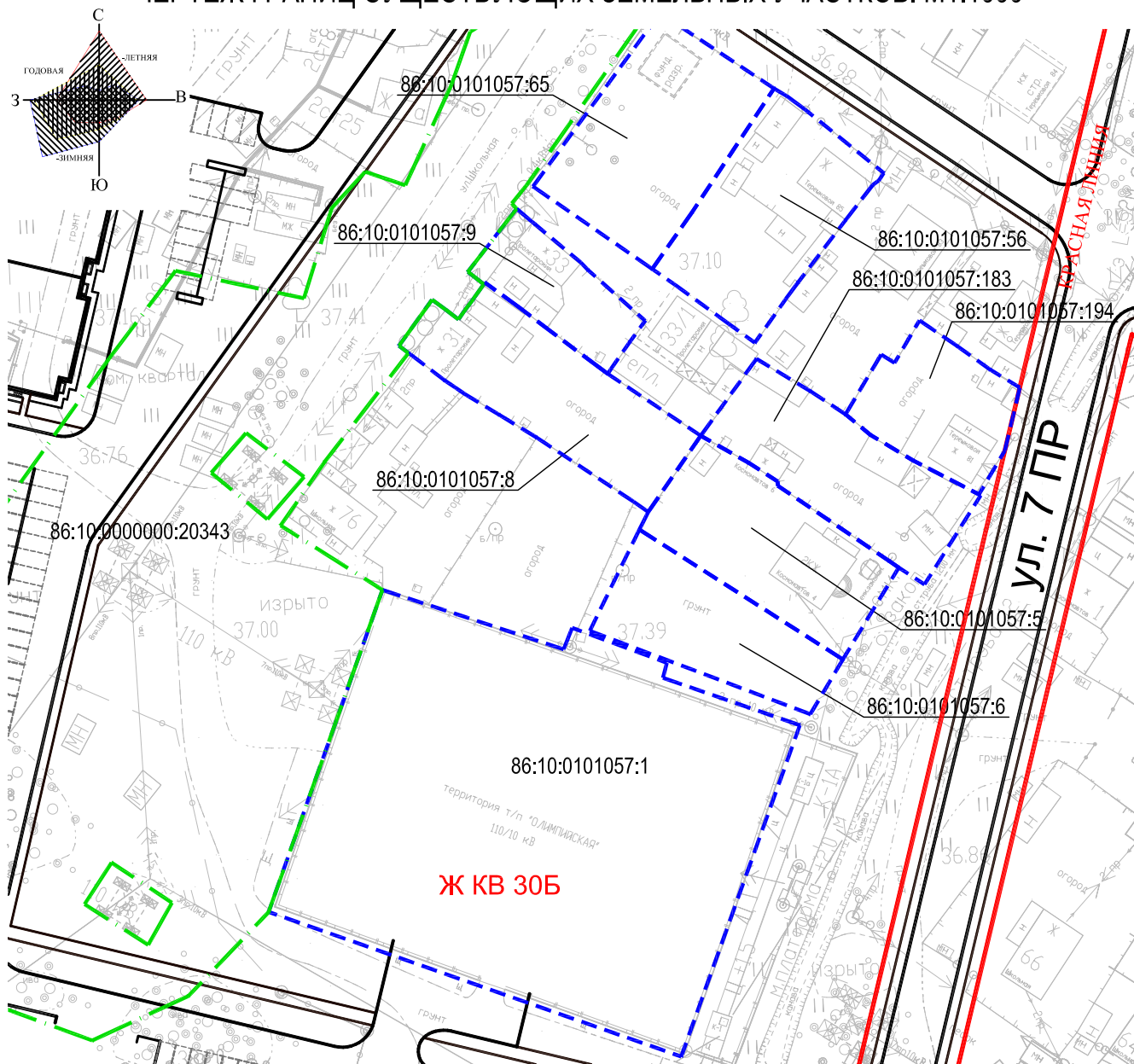
Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y
1	X=982409.49	Y=3576104.34	5	X=982377.78	Y=3576139.38
2	X=982382.90	Y=3576144.54	6	X=982386.98	Y=3576111.30
3	X=982380.17	Y=3576143.21	7	X=982396.95	Y=3576095.52
4	X=982381.10	Y=3576140.70	8	X=982406.80	Y=3576102.33

						02-02/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		6



						02-02/20-ПМ.У			
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Проект межевания. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ибатуллина				02.20		П	1	
Н.контр.	Петрова				02.20	Разбивочный чертеж красных линий. М1:1000	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут		

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. М1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки

Ж КВ 30Б

Номер квартала

Дashed blue line

Границы существующих земельных участков

Dashed green line

Границы существующих (временных) земельных участков, подлежащих снятию с кадастрового учета

86:10:0101057:8

Кадастровые номера существующих земельных участков

02-02/20-ПМ.У

Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

Разработал Ибатуллина 02.20

Проект межевания.
Основная часть (утверждаемая часть)
Часть 2. Графические материалы

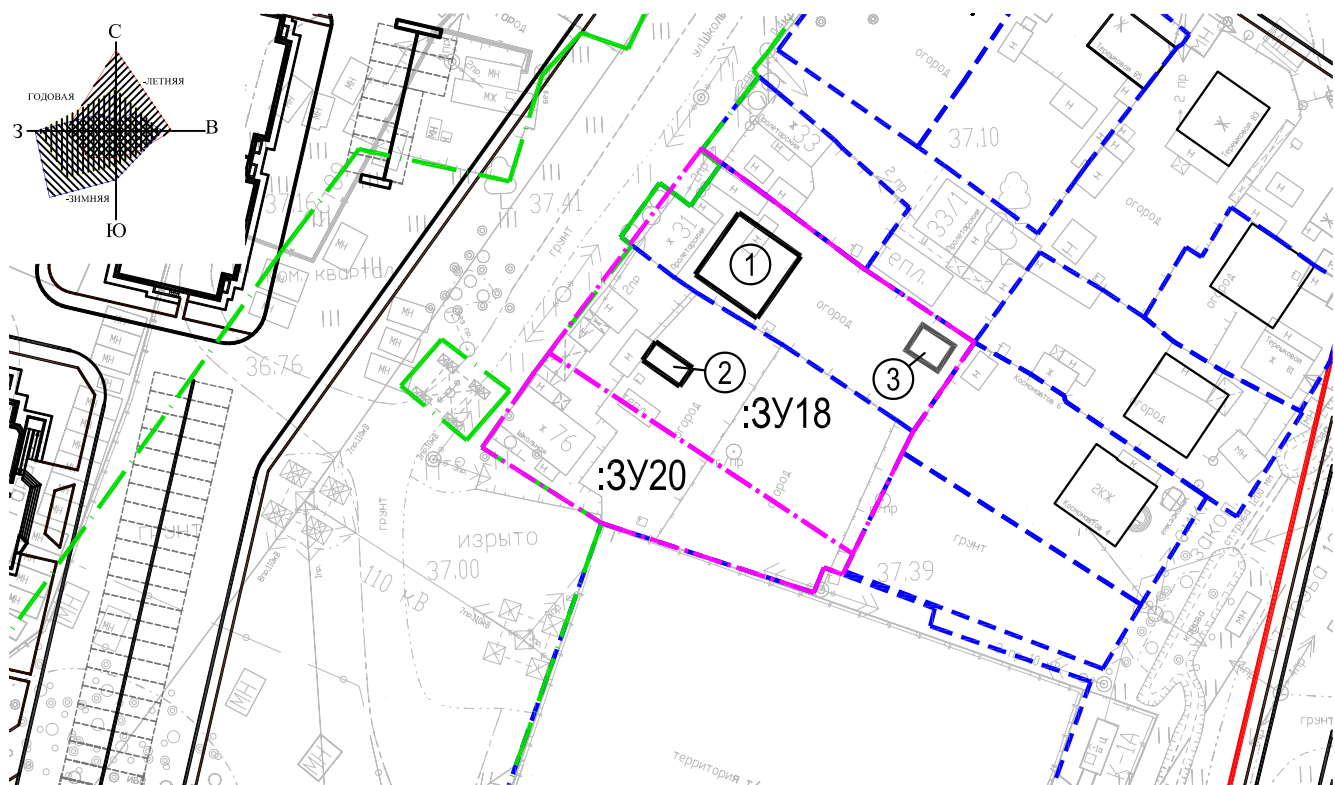
Стадия	Лист	Листов
П	2	

Н.контр. Петрова 02.20

Чертеж границ существующих земельных участков. М1:1000

ООО "Атриум-Ф"
г. Сургут

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. М1:1000



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во зданий	Площадь, м²			Строительный объем, м³
				застройки	общая здания	общая квартир	
Проектируемые здания и сооружения							
1	Жилой дом	1-2	1	-	100	80	-
2	Гаражи	1	1	-	-	-	-
3	Баня или хоз. постройки	1	1	-	-	-	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки

Ж КВ 30Б

Номер квартала

Дashed blue line

Границы существующих земельных участков

Dashed green line

Границы существующих (временных) земельных участков, подлежащих снятию с кадастрового учета

Dashed magenta line

Границы образуемых земельных участков
Условный номер земельного участка

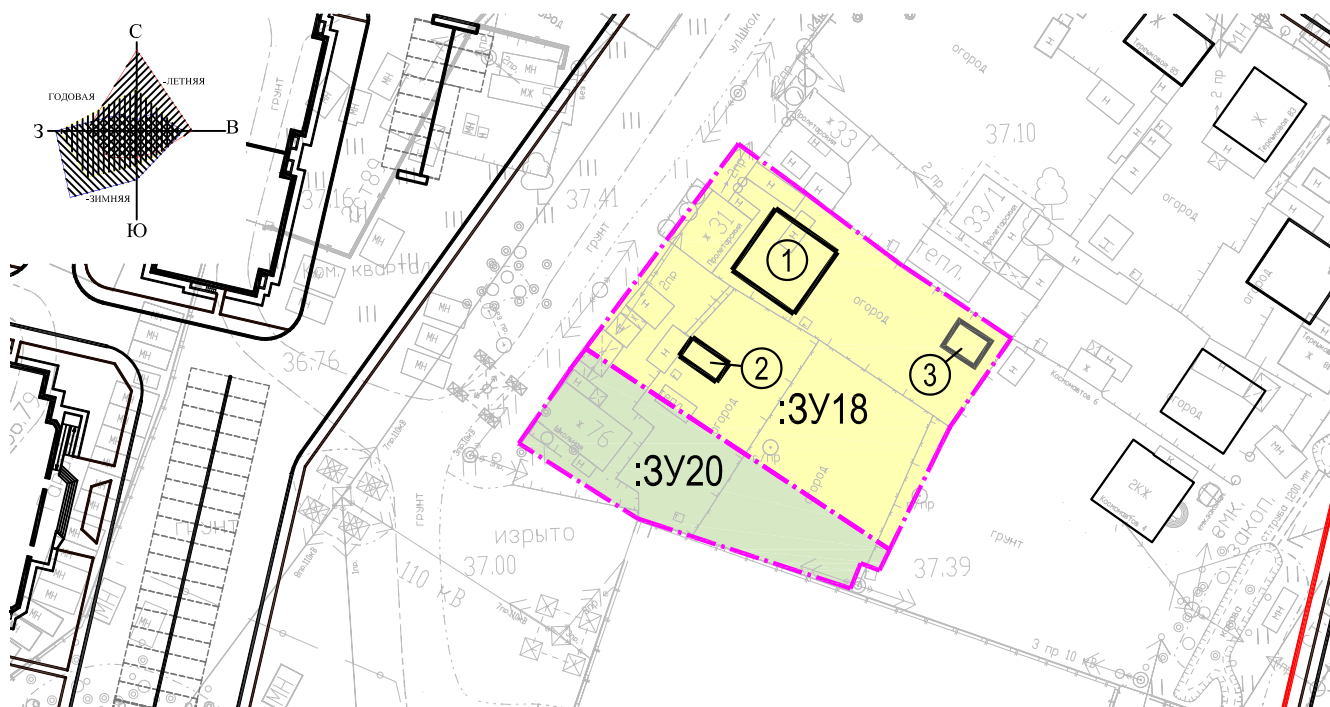
:3У18

Black rectangle

Проектируемые здания и сооружения

						02-02/20-ПМ.У		
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ибатуллина				02.20	П	3	
						ООО "Атриум-Ф" г. Сургут		
Н.контр.	Петрова				02.20	Чертеж границ образуемых земельных участков. М1:1000		

ЧЕРТЕЖ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. М1:1000



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во зданий	Площадь, м²			Строительный объем, м³
				застройки	общая здания	общая квартир	
Проектируемые здания и сооружения							
1	Жилой дом	1-2	1	-	100	80	-
2	Гаражи	1	1	-	-	-	-
3	Баня или хоз. постройки	1	1	-	-	-	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки

Ж КВ 30Б

Номер квартала



Границы образуемых земельных участков

:3У18

Условный номер земельного участка



Проектируемые и существующие здания и сооружения

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков



Для индивидуального жилищного строительства

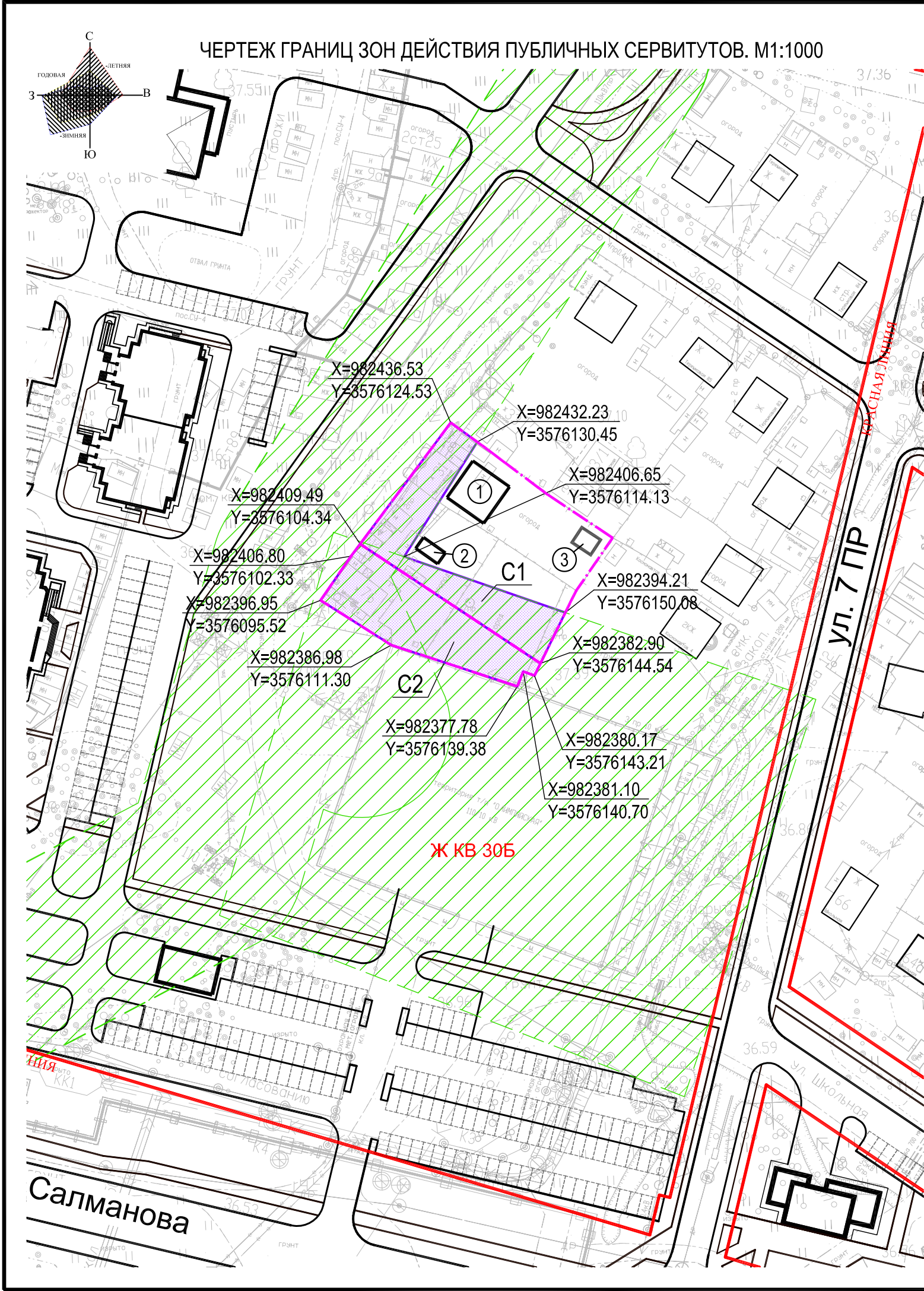


Земельные участки (территории) общего пользования

02-02/20-ПМ.У

Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата			
Разработал	Ибатуллина				02.20	Проект межевания. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы		
Чертеж функционального зонирования. М1:1000						Стадия	Лист	Листов
						П	4	
Н.контр.	Петрова				02.20	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут		



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во зданий	Площадь, м²			Строительный объем, м³
				застройки	общая здания	общая квартир	
Проектируемые здания и сооружения							
1	Жилой дом	1-2	1	-	100	80	-
2	Гаражи	1	1	-	-	-	-
3	Баня или хоз. постройки	1	1	-	-	-	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
- Охранная зона ВЛ-110 кВ
- Ж КВ 30Б

Номер квартала
- Границы образуемых земельных участков
- Проектируемые и существующие здания и сооружения
- Зона действия публичных сервитутов сетей электроснабжения
- C1

Номер сервитута
- X=982381.10
Y=3576140.70

Координаты поворотных точек границ зон действия публичных сервитутов

						02-02/20-ПМ.У			
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект межевания. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ибатуллина				02.20		П	5	
Н.контр.	Петрова				02.20	Чертеж границ зон действия публичных сервитутов. М1:1000	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут		